

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 27/10/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Jules Lebrun, 12

OBJET :

dans une maison unifamiliale, mettre en conformité les modifications esthétiques de la façade avant, construire une annexe au rez-de-chaussée, modifier le volume au 1^{er} étage, construire une lucarne en façade arrière, réaliser des travaux structurels intérieurs et réaménager le logement existant

SITUATION : AU PRAS :

zone de forte mixité

AUTRE(S) :

-

ENQUÊTE :

du 30/09/2022 au 14/10/2022

RÉACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - mettre en conformité : les modifications esthétiques de la façade avant (division des châssis, caissons à volets, grille en fer forgé), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement communal d'urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade),
 - construire une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
 - modifier le volume au 1^{er} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
 - construire une lucarne en façade arrière,
 - réaliser des travaux structurels intérieurs (décloisonnement),
 - réaménager le logement existant, en dérogation aux art. 3 du Titre II du RRU et du RCU (Superficie minimale), et aux arts. 10 du Titre II du RRU et du RCU (éclairage naturel) ;
2. Vu l'autorisation de bâtisse du 19 avril 1907 visant à "construire une maison" ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 mai 1953 visant à "ajouter une annexe au rez-de-chaussée et une lucarne en façade principale" ;
4. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

SITUATION LICITE

5. Vu la confirmation du 10 mai 2022 attestant de l'existence d'une maison unifamiliale ;

SITUATION PROJETÉE

6. Considérant que la demande ne modifie pas la répartition du bâtiment, cependant elle vise à créer une annexe au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, à réaliser des travaux structurels intérieurs et une lucarne en façade arrière ;

DÉMOLITION

7. Considérant que la véranda d'une surface de 9,01 m² est démolie, que celle-ci n'avait pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme, ce qui supprime la situation infractionnelle ;

VOLUME

8. Considérant que l'annexe de droite a été agrandie également sans avoir eu recours à un permis d'urbanisme afin d'occuper toute la largeur de la parcelle, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de hauteur et profondeur ;
9. Considérant que le projet vise à prolonger cette extension d'une profondeur de 0,60m, en dérogation au RRU (dépassement des deux profils mitoyens), que ceci nécessite une rehausse du mitoyen de droite au n°14 d'une hauteur de 1,4m, et du mitoyen de gauche de 1,04m ;

10. Considérant que cette intervention n'entraîne pas de nuisances sur les parcelles voisines et améliore l'habitabilité du logement, et que dès lors, la demande de dérogations est acceptable ;
11. Considérant que l'annexe gauche existante au 1^{er} étage est plus profonde que le volume en situation de droit (2,29m au lieu de 1,15m), qu'elle déroge aux prescriptions urbanistiques en termes de hauteur et de profondeur, car elle dépasse les deux profils mitoyens ;
12. Considérant que le projet vise à étendre cette annexe sur toute la largeur de la parcelle, et rehausser sa toiture, afin d'y aménager une salle de bain et un WC, qu'elle ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables comme susmentionnés ;
13. Considérant que la lucarne créée dans le versant arrière de la toiture s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'elle permet d'avoir un éclairage naturel suffisant et une hauteur sous plafond plus importante pour la chambre côté jardin ;

HABITABILITÉ

14. Considérant qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à moderniser, décloisonner un espace de vie, salle à manger/cuisine de 21,04 m², afin de créer une connexion avec l'extérieur ; que ceci génère 3 pièces en enfilade à savoir : en front de rue, un bureau et en partie arrière, les espaces de vie ;
15. Considérant que ceci engendre un séjour en partie centrale diminué en terme d'éclairage naturel, et ne disposant pas d'une superficie suffisante (12,61m² au lieu de 20m²), que ce déficit est trop important et qu'il y a lieu d'y remédier ;
16. Considérant que la toiture de l'extension végétalisée est pourvue d'un lanterneau afin de profiter de la lumière zénithale ;
17. Considérant que précédemment la chambre du 1^{er} étage arrière disposait d'une grande baie vitrée, avec vue sur le jardin, que la future annexe au 1^{er} étage se fait au détriment de cette même chambre ne disposant plus d'une connexion visuelle vers l'extérieur, en ce que la fenêtre se situe à une hauteur de 1,9m par rapport au niveau plancher, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
18. Considérant de plus qu'elle déroge à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle ne bénéficie pas d'un apport en éclairage naturel suffisant (1,44m² au lieu de 2,11m²), que ce déficit est trop important et que la dérogation ne peut dès lors pas être octroyée ;
19. Considérant que le 2^{ème} étage accueille 2 chambres ainsi qu'une salle d'eau commune, que cet étage respecte les normes d'habitabilité ;

FAÇADE AVANT

20. Considérant que ce bâtiment forme avec les numéros 6, 8 et 10 un ensemble cohérent et que dans le but de préserver cette continuité, il y a lieu de respecter les principales caractéristiques d'origine en façade avant (matériaux, composition, divisions) ;
21. Considérant que la corniche existante a subi les affres du temps, que son dessin est identique aux voisins 6, 8 et 10, et marque l'appartenance à cet ensemble architectural, que dès lors il y a lieu de la restaurer pour retrouver son éclat d'antan ;
22. Considérant qu'au 1^{er} étage, le châssis de droite ne respecte pas la division d'origine, en ce qu'il ne dispose pas d'imposte, que de plus, les caissons à volets en bois masquent les linteaux et dénaturent la façade et qu'il y a lieu de les supprimer ;
23. Considérant que l'ensemble des pierres naturelles de la façade sont repeintes, à l'exception des seuils de fenêtre, ce qui nuit à l'esthétique de celle-ci, et que dès lors, elles doivent être décapées ;
24. Considérant que la grille en fer forgé du châssis en sous-sol est encore présente tout comme son dessin d'origine, que sa suppression en situation projetée est inacceptable et qu'il y a lieu de la maintenir ;

ENVIRONNEMENT

25. Considérant que les panneaux solaires visibles depuis l'espace public sont incorporés dans le plan de toiture, parallèlement au plan de celle-ci sans présenter de débordement de plus de 30cm et qu'ils sont alors exemptés de permis d'urbanisme suivant l'AG dit de minimales importances ;

TOITURE VEGETALE

26. Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

27. Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- ne pas prévoir de cloison de séparation entre le séjour et la cuisine ;
- ne pas étendre l'annexe gauche au 1^{er} étage « limiter la largeur de l'annexe gauche au 1^{er} étage à 3m » ou en faire un local non habitable ;
- décaper l'ensemble des pierres naturelles ;
- maintenir la grille en fer forgé au sous-sol ;
- prévoir pour le volet au rez-de-chaussée une teinte claire (blanche) ;
- supprimer les caissons à volet au 1^{er} étage ;
- respecter les divisions d'origine pour le châssis de droite au 1^{er} étage ;
- restaurer la corniche dans son état d'origine.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur)

Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme

Frédéric NIMAL, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Amine BELABBES, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*